CRITERI DA APPLICARSI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE DI CUI AL D.P.R. 380/2001, art. 16 comma 4, lett. d-ter, IN RAPPORTO AL MAGGIOR VALORE GENERATO DA INTERVENTI SU AREE OD IMMOBILI IN VARIANTE URBANISTICA, IN DEROGA O CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

1. DEFINIZIONI E MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il presente documento è redatto in applicazione di quanto stabilito con Legge n. 164/2014 (di conversione del decreto-legge n. 133/2014 c.d. Sblocca Italia) che con l'art. 17, comma 1, lett. G) ha introdotto in aggiunta all'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., la lettera d-ter) che al comma 4 prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario". Attraverso tale modifica, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario.

Così recita il testo di legge:

"art. 17 d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo".

L'Amministrazione di Valbrenta ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo straordinario di urbanizzazione su tutte le trasformazioni urbanistiche che generano plusvalore. Premesso ciò, e verificato che il Comune nelle proprie norme urbanistiche non ha stabilito quote percentuali spettanti in caso di maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, l'Amministrazione ha deciso di dotarsi di un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni trasformazione, di garantire equità di trattamento.

Il contributo straordinario di urbanizzazione si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con una misura quantificata in termini monetari, l'incremento del valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione con la finalità di reperire risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico. È dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo straordinario sarà da corrispondere al Comune in via ordinaria tramite monetizzazione diretta, od anche attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione, oggetto di specifico accordo tra il comune ed il richiedente la variante urbanistica:

- La realizzazione diretta di opere pubbliche proposte dalla ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione comunale di rilevante interesse pubblico;
- La cessione diretta al Comune di aree che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;

- La cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico, da riconoscere nell'ambito del contesto di intervento, in opere pubbliche, opere di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o attività finalizzate al mantenimento delle stesse.

Il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione Comunale per l'applicazione dei termini di legge sopra richiamati. In sede di valutazione di ogni singolo intervento potranno essere considerati criteri diversi, purché ciò sia adeguatamente motivato, soprattutto in relazione all'interesse pubblico da perseguire. E' infatti fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economico diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento di trasformazione.

2. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La formulazione del metodo generale di determinazione del plusvalore poggia sui seguenti assunti:

- Il suo calcolo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare;
- Esso è posto a carico del soggetto attuatore ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico.
- Il valore attuale delle aree o degli immobili corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione oggetto di contributo. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PATI sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.

Il contributo straordinario è stabilito in via ordinaria nell'aliquota base del 50% del plusvalore (Bpr), fatta salva l'applicazione dei criteri compensativi e/o premiali descritti nei paragrafi 4 e 5 del presente documento.

In termini generali è possibile scrivere:

$$\text{CS} = 50\% \text{ Bpr}$$

$$\text{Bpr} = \text{Vf} - \text{Va}$$

Dove:

CS costituisce il contributo straordinario base
Bpr costituisce il beneficio del soggetto privato
Vf è il valore futuro delle aree o degli immobili
Va è il valore attuale delle aree o degli immobili

3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE O DEGLI IMMOBILI (Va e Vf)

Di norma i valori economici di riferimento saranno desunti mediante stima sintetica, con l'utilizzo dei parametri di calcolo indicati nel successivo paragrafo a ciò dedicato. È comunque fatta salva la possibilità di concordare con il comune valori economici diversi, in sede negoziale, desunti da stima analitica dei valori di mercato, con i criteri anch'essi indicati in successivo paragrafo, nel caso la specifica situazione non rientri nella casistica generale descritta dai parametri utilizzati per la stima analitica. I termini temporali del calcolo dei valori devono in ogni caso essere riferiti alla data di approvazione dell'intervento urbanistico in variante/deroga/cambio d'uso.

VALORI DI RIFERIMENTO NEL CASO DI STIMA SINTETICA

- **Valore area agricola:** Si assume il valore unitario riportato nelle tabelle VAM (Valore Agricolo Medio), emesse annualmente dall'Agenzia delle Entrate ai fini dell'espropriazione per pubblica utilità. In sede negoziale potrà essere riconosciuto, previa approvazione della Giunta Comunale, un diverso valore dell'area agricola, in riferimento a specifiche e documentate situazioni particolari (caratteristiche dei terreni e delle colture, ecc.).
- **Valore area edificabile:** si assume il valore in riferimento alla più recente Deliberazione comunale sui valori delle aree edificabili ai fini IMU, in vigore al momento della variazione urbanistica. L'importo del contributo straordinario potrà essere detratto dal valore dell'area ai fini IMU, successivamente alla sua corresponsione al comune.
- **Cambio di destinazione d'uso:** Quando vi sia una variazione delle funzioni o delle tipologie economiche ammesse, si considera l'intera differenza di valore IMU tra zone equiparabili.

VALORI DI RIFERIMENTO NEL CASO DI STIMA ANALITICA

Nel caso di stima analitica, i valori immobiliari prima e dopo la variazione urbanistica, sono acquisiti tramite indagine di mercato, perizia di stima asseverata, ecc.; L'applicazione di costi e spese di trasformazione ed urbanizzazione, dovrà tenere conto del tipo di zonizzazione urbanistica utilizzata per la determinazione dei valori, in particolare discriminando tra zone di completamento od espansione. La stima sarà predisposta a cura dell'Amministrazione comunale, la quale potrà anche avvalersi di periti estimatori esterni al proprio organico

Nel caso sia necessario determinare plusvalenze generate dalla trasformazione di immobili di proprietà pubblica, o destinati a funzioni di interesse pubblico, l'intervento sarà regolato da apposito protocollo d'intesa e /o convenzione, a garanzia delle finalità dell'intervento, anche in deroga ai criteri del presente atto regolamentare.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Non sono soggetti all'applicazione del contributo straordinario gli interventi edilizi, senza cambio della destinazione d'uso, considerati di modesta entità che non modificano il volume esistente oppure che comportano un ampliamento massimo di 200 mc da considerarsi come adeguamento dei fabbricati, miglioramento funzionale tale non alterare in modo significativo i valori immobiliari. Ciò anche per favorire il recupero dei volumi esistenti, contrastando l'occupazione di suolo agricolo e migliorando le attuali zone edificate senza che siano necessari interventi infrastrutturali a carico dell'amministrazione pubblica. Sulla scorta di queste considerazioni gli interventi esonerati sono i seguenti:

- a. Ampliamento di fabbricati destinati alla residenza fino alla cubatura di 200 mc;

- b. Interventi di demolizione e ricostruzione con il medesimo volume;
- c. Interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento fino alla cubatura di 200 mc,
- d. Variazioni parametri stereometrici o incremento della superficie fondiaria/territoriale senza incremento della capacità edificatoria;
- e. Trasformazioni urbanistiche che non comportino un vantaggio economico. In tale caso il richiedente dovrà proporre all'Amministrazione comunale una precisa valutazione economica che tenga conto del valore degli immobili ante e post la trasformazione urbanistica calcolato con i criteri indicati precedentemente.

5. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO IN FORMA AGEVOLATA PER LA COSTRUZIONE DELLA PRIMA CASA DI ABITAZIONE

Le trasformazioni urbanistiche finalizzate alla costruzione di un edificio destinato alla prima casa di abitazione del richiedente, ovvero di un parente di 1° grado (escluso il coniuge), sono soggetti all'applicazione del contributo perequativo agevolato pari al 25% di quello altrimenti dovuto purché il richiedente si impegni a sottoscrivere, a proprie spese e prima del rilascio del permesso di costruire, un atto unilatera d'obbligo con firma autenticata, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nel quale si impegnerà a non alienare il terreno e a risiedere nell'immobile per almeno dieci anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità. Nel suddetto atto dovrà essere riportata la clausola che, qualora l'immobile fosse ceduto prima della decorrenza dei dieci anni sopra indicati, il proprietario dovrà corrispondere al Comune la quota non pagata del contributo perequativo (pari al 75% dell'importo dovuto), raddoppiata a titolo di penalità.

I suddetti interventi saranno, preliminarmente, disciplinati con atto di accordo ai sensi dell'art. 6 L.r. 11/04 nel quale, oltre a riportate gli obblighi di cui sopra, il proponente dichiara le motivazioni per le quali chiede la costruzione di una nuova abitazione le quali possono essere, alternativamente:

- Di non possedere, nemmeno per tramite di parenti di 1° compreso il coniuge, anche tramite società partecipate, all'interno del territorio comunale, terreni edificabili o immobili con destinazione d'uso residenziale, anche se dati in locazione alla data di stipula dell'accordo;
- L'abitazione in proprietà nella quale risiede stabilmente a Valbrenta è di dimensioni insufficienti per il nucleo familiare del richiedente con riferimento ai parametri minimi indicati dalla L.R. 10/96: 46 mq per una persona, 60 mq per due persone, 70 mq per 3 persone, 85 mq per quattro persone, 95 mq per cinque persone, 100 mq per più di cinque persone;
- L'abitazione in proprietà nella quale risiede stabilmente a Valbrenta è inadeguata in ragione a specifiche esigenze del nucleo familiare (presenza di portatori di handicap, anziani ecc);
- L'abitazione in proprietà nella quale risiede stabilmente a Valbrenta è condivisa con altri famigliari e si intende costituire un nucleo autonomo.

6. MODALITA' E TERMINI DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

- Come già anticipato al paragrafo 1, il contributo straordinario viene ordinariamente corrisposto mediante versamento in denaro, vincolato a specifico fondo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento. Il versamento al Comune dovrà avvenire ordinariamente unitamente a quello del contributo di costruzione per il rilascio del titolo abilitativo, con possibilità di rateizzazione, con articolazione anche diversa da quella stabilita per i permessi di costruire ordinari, sostenuta dalla prestazione di idonee garanzie.
- Nel caso il Comune ed il richiedente la variazione urbanistica si accordino per la corresponsione del contributo straordinario con modalità diverse dal versamento in denaro ed anch'esse elencate al

paragrafo 1, i termini e le modalità di attuazione degli interventi dovranno essere oggetto di specifico accordo/convenzione, da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o del titolo abilitativo.